

Federführung:

51 Amt für Kinder, Jugend und Familie

Dezernat:

Dez. V

Schaffung eines Ersatzbaus in der Margaretenstraße für die zweigruppige städtische Einrichtung Annaberger Str. mit gleichzeitiger Erweiterung auf sechs Gruppen sowie Vorhalten einer ausreichend dimensionierten und planungsrechtlich zulässigen Fläche für einen Mensa-Neubau der KGS Servatiuschule

Beratungsfolge

Bezirksvertretung Bad Godesberg	05.06.2024	Anhörung
Schulausschuss	12.06.2024	Empfehlung
Betriebsausschuss SGB	18.06.2024	Empfehlung
Ausschuss für Kinder, Jugend und Familie	19.06.2024	Empfehlung
Rat	20.06.2024	Entscheidung
Sportausschuss	04.07.2024	Empfehlung

Beschlussvorschlag

(vorbehaltlich der Empfehlung des Sportausschusses)

1. Die Verwaltung wird beauftragt, an dem Standort Margaretenstraße, südwestlich des Freibads Friesdorf, einen sechsgruppigen Kita-Neubau zu errichten und die durch den Ersatzneubau des Kindergartens perspektivisch freiwerdenden Räumlichkeiten wieder einer schulischen Nutzung zuzuführen. Der Beschluss vom 30.01.2019 unter der [DS 1813318](#) wird damit aufgehoben. Außerdem soll nach Umzug des städtischen Kiga Annaberger Str. in den Neubau die dem Kiga gegenüberliegende Außenspielfläche dem Neubau einer Mensa für die Grundschule dienen, bis dahin steht das Grundstück dem Freibad Friesdorf als Liegefläche zur Verfügung.
2. Der Kitabaumaßnahme wird unter folgenden Vorbehalten zugestimmt:
 - der Erteilung einer Betriebserlaubnis durch das Landesjugendamt
 - der Erteilung einer bauordnungsrechtlichen Genehmigung
 - der Bereitstellung der erforderlichen Haushaltsmittel
 - der Bewilligung der jeweils zum 15.03. eines Jahres anzumeldenden Kindpauschalen durch das Land NRW.

Begründung

Ausgehend von dem vorgenannten politischen Auftrag ([DS 1813318](#)) „die Voraussetzungen für einen sechsgruppigen Kita-Neubau auf der städtischen Fläche Margaretenstraße nordöstlich des Freibades Friesdorf zu schaffen“, hat die Verwaltung zunächst die möglichen Standorte auf der Parkplatzfläche bzw. angrenzenden Grünfläche nordöstlich des Freibades untersucht. Auch der Bereich der Fundamente des ehemaligen Clubs Nam Nam wurde hier miteinbezogen.

Die Fläche des Fundamentes allein ist nicht ausreichend für die Errichtung einer sechsgruppigen Kindertagesstätte. Es müssten daher notwendige Stellplatzflächen für die Sportanlagen und das Friesdorfer Freibad entfallen. Zudem wäre die Funktion des Parkplatzes als Kirmesfläche durch die Flächeninanspruchnahme in seinem Umfang nicht mehr gegeben. Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 7918-43 wäre des Weiteren eine Änderung des Bebauungsplanes für die Errichtung einer Kita erforderlich. Eine Verfahrensdauer von mehreren Jahren kann hier vorausgesetzt werden. Eine Bebauung der rückwärtigen öffentlichen Grünfläche wurde aufgrund des hohen Erschließungsaufwandes und der damit verbundenen Versiegelung der Fläche und die auch für das Martinsfeuer genutzt wird, ausgeschlossen. Diese Restriktionen haben die Verwaltung dazu bewogen nach Alternativen zu suchen.

Nordwestlich des öffentlichen Bolzplatzes an der Margaretenstraße befindet sich eine Gemeinbedarfsfläche Schule, die flächen- und standortmäßig für eine Bebauung geeignet erscheint. Eine Befreiung von der festgelegten Nutzung „Schule“ zur Realisierung einer Kitabaumaßnahme ist hier planungsrechtlich möglich. Im Rahmen der Kiga-Baumaßnahme muss allerdings auch ein potentieller Standort für einen Mensabetrieb für eine dreizügige Grundschule berücksichtigt werden. Ein Teil der städtischen Gemeinbedarfsfläche wird derzeit als Liegefläche des vom Sport- und Bäderamt betriebenen Freibades Friesdorf genutzt. Eine Teilfläche von ca. 390 m², bebaut mit einer leerstehenden Halle, wurde verwaltungsseitig in 09/2023 käuflich erworben und befindet sich somit ebenfalls im städtischen Eigentum. Im Rahmen einer Projektrealisierung würde der Abriss der Halle erfolgen. Eine Inanspruchnahme und Bebauung von bisher unversiegelten Flächen kann so reduziert werden. Aufgrund einer geplanten baulichen Entwicklung an der Margaretenstraße 68, die direkt an die Potentialfläche für Kitabau angrenzt, können Synergien bei der Herstellung einer gemeinsamen Erschließung entstehen.

Weiterhin ist der Erwerb der bisher in Privatbesitz befindlichen öffentlichen Bolzplatzfläche mit Stellplätzen an der Margaretenstraße erfolgt (s. DS-Nr. 222413). Der Bolzplatz an dem Standort ist Bestandteil der Spielplatzbedarfsplanung und soll erhalten bleiben. Die zu dem Bolzplatz zugehörigen Stellplatzflächen können in die Projektplanung miteinbezogen werden, um eine optimierte Ausnutzung dieser Flächen unter Berücksichtigung der neu zu gestaltenden Zufahrtsstraße zu erzielen. Für die Bebauung wird neben der Lagerhallenfläche auch eine Teilfläche von ca. 1.545 m² von der Liegewiese des Friesdorfer Freibades benötigt, um den Flächenbedarfen für eine sechsgruppige Kita entsprechen zu können und eine Genehmigungsfähigkeit der Einrichtung zu erzielen. Ein angemessener Flächenausgleich für das

Freibad Friesdorf ist sichergestellt. Der langfristigen Kompensation sollen zum einen die an das Freibad angrenzenden städtischen Grabelandflächen (ca. 900 m²), zum anderen Teilbereiche von ca. 675 m² der Außenspielfläche des städtischen Kindergartens Annaberger Straße dienen. Die Flächenverschiebungen für den Liegebereich wurden mit dem Sport- und Bäderamt abgestimmt und von dort für vereinbar mit dem Bäderbetrieb gehalten.

Der städtische Kindergarten Annaberger Straße befindet sich gegenüberliegend vom Freibad in Räumlichkeiten der Servatiuschule und soll bei Fertigstellung in den Neubau umziehen, da das Raumkonzept unzureichend ist und das Außengelände nicht direkt an die Kita angrenzt. So lässt sich eine Qualitätsverbesserung und Sicherstellung der Betriebserlaubnis für diese Kita erzielen. Gleichzeitig werden die bisherigen Räumlichkeiten einer schulischen Nutzung zugeführt werden, um zusätzliche Schul- und OGS-Plätze schaffen zu können. Darüber hinaus wird eine Fläche für den Bau einer Mensa für eine dreizügige Grundschule benötigt und ist entsprechend vorzuhalten, um im Bedarfsfall auch unter Inanspruchnahme der durch den Ersatzneubau des Kindergartens freiwerdenden Räumlichkeiten im Bestand die Servatiuschule in eine Dreizügigkeit entwickeln zu können. Die Schulplatzkapazitäten an anderen Schulen im Schulbezugsraum sowie anderer Schulen im Einzugsbereich sind nahezu ausgeschöpft, die Schülerzahlen steigen allerdings prognostisch. Insofern besteht darin die einzige Möglichkeit, zusätzliche Schulplätze in diesem Bereich schaffen und bedarfsgerecht reagieren zu können. Die Mensa soll auf einer Teilfläche des Spielplatzes des städt. Kindergartens Annaberger Straße verortet werden. Die Fläche des Außenspielbereichs der Kita bemisst sich insgesamt auf ca. 1.405 m² und bietet die Möglichkeit der schulnahen Realisierung einer Mensa. Gleichzeitig würde sich mit Baubeginn der Mensa die Kompensationsfläche für das Freibad von 2.090 m² auf 1.575 m² reduzieren. Wesentlich ist jedoch, dass die verlustige Fläche von 1545 m² auch bei Neubau einer Mensa auf der Außenspielfläche noch vollends ausgeglichen werden kann. Eine konkrete Zeitschiene für Mittelanmeldung, Planung und Bau der Mensa liegt bisher nicht vor. Somit würde die Außenspielfläche der jetzigen Kita – unter Berücksichtigung einer späteren Bebauung – zunächst gänzlich dem Freibad Friesdorf zur Nutzung als Liege- bzw. Freifläche überlassen werden können und mittelfristig für den Neubau einer Mensa genutzt werden. Alternativ wurde die weitere Aufstockung des zweigeschossig geplanten Kita-Gebäudes zur Unterbringung einer Mensa geprüft. Da diese Variante der Mensa-Unterbringung jedoch weder baulich noch konzeptionell geeignet erscheint, hat die Verwaltung sich gegen die Durchführung einer zeit- und kostenaufwändige Wirtschaftlichkeitsberechnung entschieden. Bei einem Kombinationsbau bedürfte es getrennter Zuwegungen, Treppenhäuser und Eingänge für Kita und Mensa und somit zusätzlicher Flächenbedarfe und einer erweiterten Erschließung der Zugangsstraße. Die mittäglichen Schlaf- und Ruhezeiten in der Kita sind keineswegs verträglich mit einem gleichzeitig stattfindenden sicherlich geräuschintensiven Mensabetrieb für Schulkinder im Geschoss oberhalb der Kita. Zumal die Spielplatzfläche aufgrund der Nähe zur Grundschule sicherlich der bessere Standort für eine Mensa im Vergleich zum weiter entfernten Kita-Neubau sein dürfte. Den Freibadfreunden Friesdorf (FFF) wurde das Konzept bereits im Oktober 2021 erstmals im Rahmen eines Präsentationstermins vorgestellt, damals allerdings noch ohne die Planung eines Mensa-Neubaus. Diese Bedarfe wurden erst im Nachgang bekannt. Der Austausch mit den FFF, unter Berücksichtigung der besonderen Interessenlage

des Vereins, wird fortgeführt. So ist bauherrenseitig für die vom FFF finanzierte Beachvolleyballanlage, die im Rahmen der neuen Flächenaufteilung zunächst wegfallen wird, ein adäquater Ersatz zu schaffen. Die vom FFF erbetene Beteiligung der Bürgerschaft bzw. Öffentlichkeit am weiteren Planungsverfahren erfolgt durch die Entscheidungskompetenz der politischen Gremien. Selbstverständlich erfolgt auch weiterhin bei Anfragen der direkte Austausch mit dem Vorstand der Freibadfreunde.

Auf der zu bebauenden Fläche befindet sich Baumbestand. Zwei Platanen sind mittig auf der überplanten Fläche angesiedelt und müssen im Zuge der Baumaßnahme gefällt werden, Ersatzpflanzungen sowie eine Begrünung des Kita-Gebäudes werden im Rahmen der Baumaßnahme erfolgen.

Zur Berücksichtigung des Artenschutzes wird eine Artenschutzprüfung durchgeführt (Ergänzung durch den Fachbereich erf.)

Der zweigeschossige Kita-Neubau soll im Effizienzgebäudestandard 40 und unter der Berücksichtigung [DS 212355](#) „Städtische Liegenschaften auf dem Weg zur Klimaneutralität“ geplant und gebaut werden. Der Neubau erfolgt nach dem „Bonner Modell“ mit einem 3-Raumkonzept für jede Gruppe und gemäß dem Leitfadens des Städtischen Gebäudemanagements für Kita-Neubauten. Die weiteren Planungen hinsichtlich der Umgestaltung des Liegewiesen-Bereichs erfolgen jeweils unter Beteiligung des Sport- und Bäderamtes.

Die Realisierung des Kitabaus steht unter dem Vorbehalt der planungsrechtlichen Genehmigungsfähigkeit und der Zustimmung des Landesjugendamtes zum Raumkonzept für einen sechsruppigen Kita-Neubau. In der künftigen Einrichtung sollen voraussichtlich 105 Betreuungsplätze in sechs Gruppen vorgehalten werden.

Die erforderlichen Mittel zur Finanzierung der Planungs-, Bau- und Einrichtungskosten für den sechsruppigen Neubau wurden für den Wirtschaftsplan 2024 ff. des SGB angemeldet. Der Gesamtansatz für die Jahre 2024 bis 2027 beläuft sich auf 6.000.000 Euro. Weiterhin wird geprüft, ob investive Fördermittel für die Schaffung von Betreuungsplätzen ggfls. auch für den Erhalt der Bestandsplätze generiert werden können. Sollten Fördermittel für klimafreundlichen Neubau seitens der KfW zur Verfügung stehen, wird angestrebt diese zu nutzen.

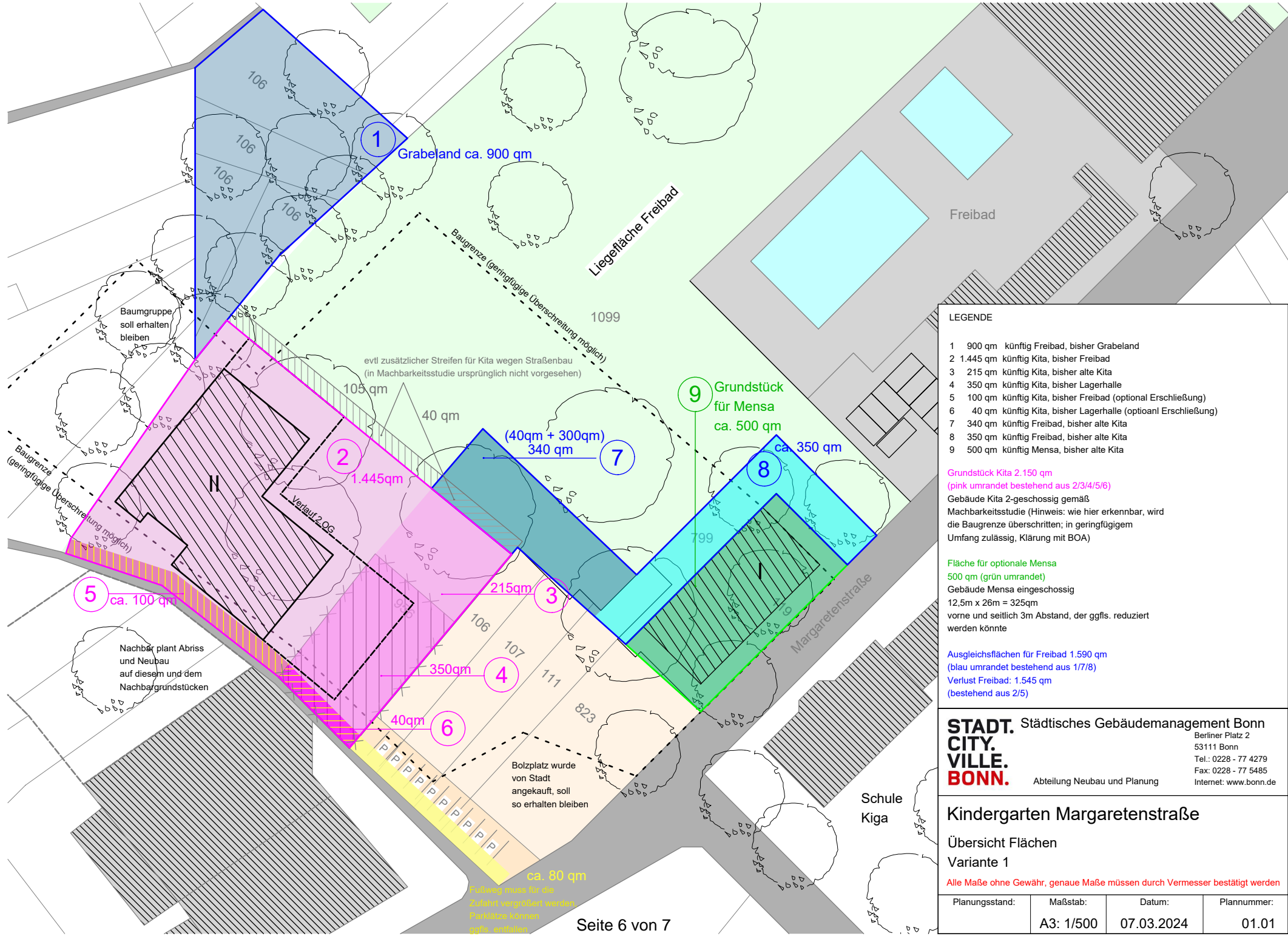
Die Mittel für einen perspektivischen Mensaneubau werden zu gegebener Zeit und bei Konkretisierung des schulischen Bedarfs für den Wirtschaftsplan angemeldet werden. Eine Kombination mit Wohnbebauung scheidet an dem Standort aus, da es sich planungsrechtlich um eine Gemeinbedarfsfläche handelt und die Fläche aufgrund der Nähe zum Freibad und der damit einhergehenden Lärmemissionen für eine Wohnnutzung nicht geeignet erscheint. Das Kita-Gebäude stellt bei Realisierung einen guten Übergang von der Freibadfläche hin zu der an der Margarettenstraße 68 entstehenden Wohnbebauung dar. Die Vorplanung mit Kostenschätzung sowie nachfolgend die Entwurfsplanung mit Kostenberechnung werden den zuständigen politischen Gremien zu gegebener Zeit zur Beschlussfassung vorgelegt.

Die zusätzlichen Betriebskosten für die vier neuen Gruppen, deren Inbetriebnahme erst nach Beschlussfassung der Entwurfsplanung verlässlich terminiert werden kann, wird durch Landeszuschüsse, Elternbeiträge und den städtischen Eigenanteil refinanziert.

Seite 5

Anlage/n

- 1 Plan Margaretenstr. Variante 1 (öffentlich)
- 2 Plan Margaretenstr. Variante 2 (öffentlich)



LEGENDE

- 1 900 qm künftig Freibad, bisher Grabeland
- 2 1.445 qm künftig Kita, bisher Freibad
- 3 215 qm künftig Kita, bisher alte Kita
- 4 350 qm künftig Kita, bisher Lagerhalle
- 5 100 qm künftig Kita, bisher Freibad (optional Erschließung)
- 6 40 qm künftig Kita, bisher Lagerhalle (optional Erschließung)
- 7 340 qm künftig Freibad, bisher alte Kita
- 8 350 qm künftig Freibad, bisher alte Kita
- 9 500 qm künftig Mensa, bisher alte Kita

Grundstück Kita 2.150 qm
 (pink umrandet bestehend aus 2/3/4/5/6)
 Gebäude Kita 2-geschossig gemäß
 Machbarkeitsstudie (Hinweis: wie hier erkennbar, wird
 die Baugrenze überschritten; in geringfügigem
 Umfang zulässig, Klärung mit BOA)

Fläche für optionale Mensa
 500 qm (grün umrandet)
 Gebäude Mensa eingeschossig
 12,5m x 26m = 325qm
 vorne und seitlich 3m Abstand, der ggfls. reduziert
 werden könnte

Ausgleichsflächen für Freibad 1.590 qm
 (blau umrandet bestehend aus 1/7/8)
Verlust Freibad: 1.545 qm
 (bestehend aus 2/5)

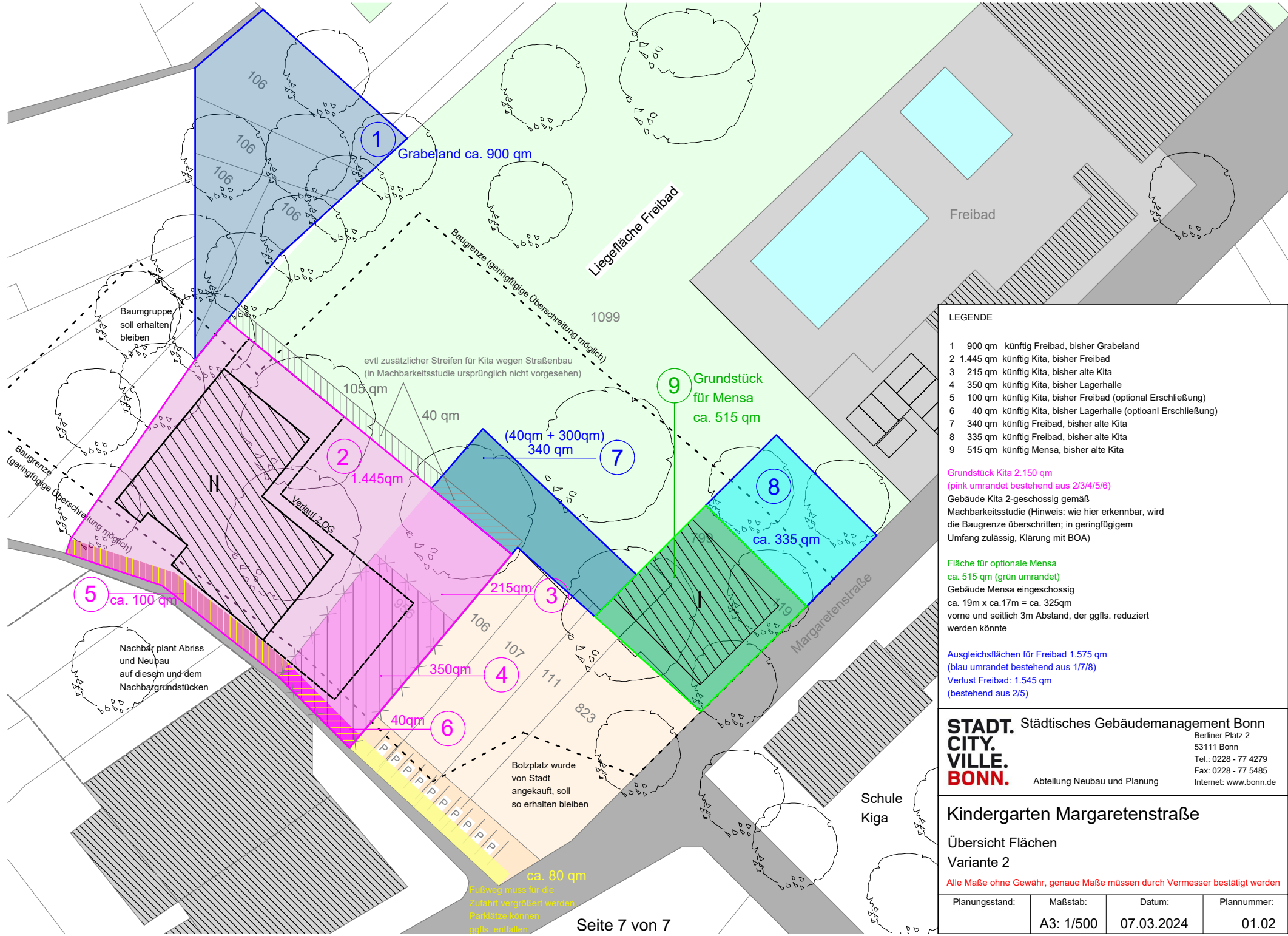
STADT. STÄDTISCHES GEBÄUDEMANAGEMENT BONN
 Berliner Platz 2
 53111 Bonn
 Tel.: 0228 - 77 4279
 Fax: 0228 - 77 5485
 Internet: www.bonn.de
 Abteilung Neubau und Planung

Kindergarten Margaretenstraße

Übersicht Flächen
 Variante 1

Alle Maße ohne Gewähr, genaue Maße müssen durch Vermesser bestätigt werden

Planungsstand:	Maßstab:	Datum:	Plannummer:
	A3: 1/500	07.03.2024	01.01



LEGENDE

- 1 900 qm künftig Freibad, bisher Grabeland
- 2 1.445 qm künftig Kita, bisher Freibad
- 3 215 qm künftig Kita, bisher alte Kita
- 4 350 qm künftig Kita, bisher Lagerhalle
- 5 100 qm künftig Kita, bisher Freibad (optional Erschließung)
- 6 40 qm künftig Kita, bisher Lagerhalle (optional Erschließung)
- 7 340 qm künftig Freibad, bisher alte Kita
- 8 335 qm künftig Freibad, bisher alte Kita
- 9 515 qm künftig Mensa, bisher alte Kita

Grundstück Kita 2.150 qm
 (pink umrandet bestehend aus 2/3/4/5/6)
 Gebäude Kita 2-geschossig gemäß
 Machbarkeitsstudie (Hinweis: wie hier erkennbar, wird
 die Baugrenze überschritten; in geringfügigem
 Umfang zulässig, Klärung mit BOA)

Fläche für optionale Mensa
 ca. 515 qm (grün umrandet)
 Gebäude Mensa eingeschossig
 ca. 19m x ca. 17m = ca. 325qm
 vorne und seitlich 3m Abstand, der ggfls. reduziert
 werden könnte

Ausgleichsflächen für Freibad 1.575 qm
 (blau umrandet bestehend aus 1/7/8)
Verlust Freibad: 1.545 qm
 (bestehend aus 2/5)

STADT. STÄDTISCHES GEBÄUDEMANAGEMENT BONN
 Berliner Platz 2
 53111 Bonn
 Tel.: 0228 - 77 4279
 Fax: 0228 - 77 5485
 Internet: www.bonn.de
 Abteilung Neubau und Planung

Kindergarten Margaretenstraße

Übersicht Flächen
 Variante 2

Alle Maße ohne Gewähr, genaue Maße müssen durch Vermesser bestätigt werden

Planungsstand:	Maßstab:	Datum:	Plannummer:
	A3: 1/500	07.03.2024	01.02